

# **Mindestanforderungen an Gutachten über die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

Bei den mit \* gekennzeichneten Punkten hat der öffentlich bestellte Sachverständige pflichtgemäß zu prüfen, ob und ggfs. in welchem Umfang Angaben, insbesondere aufgrund des Auftrags oder sonstiger Umstände, erforderlich bzw. (unter vertretbarem Aufwand) möglich sind.

## **1. Allgemeine Angaben**

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftrag und Verwendungszweck des Gutachtens
- 1.3 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen
- 1.4 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

## **2. Beschreibung des Bewertungsobjektes**

- 2.1 Lagebeschreibung
- 2.2 Grundbuchinhalt: Bestand, Eigentümer, Angabe und Beurteilung der Eintragungen in Abt. II
- 2.3 Grundstücksbeschreibung
  - 2.3.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe und Straßenfrontlänge
  - \*2.3.2 Oberflächenbeschaffenheit und Bodenverhältnisse
  - \*2.3.3 Beschaffenheit des Untergrundes, Grundverhältnisse
- 2.4 Beschreibung der vorhandenen Bebauung:
  - \*2.4.1 Angaben zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks
  - \*2.4.2 Angaben über Auflagen oder Erfüllung der Garagenverordnung oder der Einstellplatzbauverpflichtung
  - 2.4.3 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen
  - \*2.4.4 Anliegerbeiträge
- 2.5 Gebäudebeschreibung:
  - 2.5.1 Baujahr, Renovierungen und bauliche Änderungen unter Angabe des Zeitpunktes, Raumanordnung, Beschreibung der Bauweise und der Ausstattung, Außenanlagen, Bauzustand
  - \*2.5.2 Beurteilung der Gebäude hinsichtlich Zweckmäßigkeit der Grundrissgestaltung und der verwendeten Baustoffe.

### 3. Flächen und Massenberechnung

- 3.1 Angabe der angewandten Berechnungsvorschriften (DIN-Blätter)
- 3.2 Angabe der verwendeten Unterlagen (Baupläne vom ..... oder örtliche Aufnahmen)
- 3.3 Angabe der bebauten Fläche, des umbauten Raumes, der Wohn- und Nutzflächen bzw. Prüfung der vorhandenen Unterlagen
- 3.4 Angabe der Verhältniszahlen: Grundflächenzahl; Geschoßflächenzahl; \*m<sup>3</sup> u. R. je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bzw. Prüfung der vorhandenen Unterlagen.

### 4. Bewertung

Angaben, welches oder welche Bewertungsverfahren angewandt worden sind.

- 4.1 Beim Bodenwert:  
Grundlage der Bodenbewertung (z.B. Vergleichspreise oder Richtwerte)
- 4.2 Beim Gebäudesachwert:
  - 4.2.1 Angabe des Bezugsjahres (z.B. 1913 oder 1914 oder 1938 oder 1950 oder 1958 oder 1962)
  - 4.2.2 Angabe des Bauindex (Basis 19.. = 100)
  - 4.2.3 Berechnung des Ausgangswertes
  - 4.2.4 Technische und wirtschaftliche Wertminderung
  - 4.2.5 Angaben bezüglich der Baunebenkosten
  - 4.2.6 Bewertung der Außenanlage
- 4.3 Beim Ertragswert:
  - 4.3.1 Tatsächliche Mieterträge mit Beurteilung ihrer Angemessenheit;  
\*Angabe ob Mietpreisbindung besteht;  
\*Angabe des Mietwertes der eigengenutzten Räume
  - 4.3.2 Bewirtschaftungskosten:  
\*Angabe der tatsächlich anfallenden Kosten (Grundsteuer usw.) und der nach Erfahrungssätzen geschätzten Kosten (Instandhaltung usw.)
  - 4.3.3 Ertragswertberechnung:  
Berechnung des Reinertrages  
Angabe des Bewertungzinssatzes  
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes  
Gebäudeertrag  
Angabe der geschätzten Restnutzungsdauer  
Vervielfältiger  
Berechnung des Gebäudeertragswertes  
Bodenwert  
Berechnung des Ertragswertes

4.3.4 Berechnung evtl. Sonderwerte, z.B. infolge bestehender Dienstbarkeiten, aus Finanzierung, aus der Miethöhe und dergleichen

4.4 Beim Verkehrswert:

\*4.4.1 Zu- oder Abschläge infolge der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt oder der Eigenschaft des Bewertungsobjektes

\*4.4.2 Angabe, welchem Wert je m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche der begutachtete Verkehrswert entspricht.

## **\*5. Anlagen**

5.1 Lichtbild des Gebäudes

5.2 Lageplan

5.3 Grundrissplan oder Grundrisskizze, Gebäudeschnitte